

都市計画法（開発許可制度）に基づく処分の審査基準

令和4年4月

尾道市 建築課

都市計画法（開発許可制度）に基づく処分の審査基準

1	法第34条第1号（公共公益施設）に係る審査基準	1
2	法第34条第1号（公共公益施設以外）に係る審査基準	3
3	法第34条第2号に係る審査基準	10
4	法第34条第4号に係る審査基準	12
5	法第34条第7号に係る審査基準	13
6	法第34条第9号に係る審査基準	14
7	法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号口に係る審査基準	16
8	法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハに係る審査基準	21
9	法第34条第13号に係る審査基準	22
10	法第37条第1号で規定する工事完了公告前の建築物等の承認の審査基準	23
11	法第42条第1項で規定する予定建築物以外の建築等の許可の審査基準	24
12	法第45条で規定する地位承継の承認の審査基準	25

法に基づく認可等の審査基準（技術的基準は除く。）は、次のとおりとする。

凡例：都市計画法（昭和43年法律第100号）：法 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）：政令

1 法第34条第1号（公共公益施設）に係る審査基準

(1) 該当する公共公益施設について

本号に該当する公共公益施設とは、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする生活関連施設であつて、次のアからウに掲げるものである。

ア 学校

(ア) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する市町立の小学校及び中学校（通学範囲等が市町立と同等並みと認められる国立、県立又は私立の小学校及び中学校を含む。）

(イ) 学校教育法第1条に規定する幼稚園

イ 社会福祉施設

(ア) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に規定する保育所

(イ) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第6項に規定する認定こども園

(ウ) 関係部局が社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設に該当すると認めるものであつて、下記(5)に規定する資料等により、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする生活関連施設であることが、合理的に説明できる施設

ウ 医療施設

(ア) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所

(イ) 医療法第2条に規定する助産所

(2) 申請地について

ア 申請地は、原則として既存集落又はその周辺にあること。ただし、市街化区域に隣接している場合は、次によるものとする。

(ア) 上記(1)-アに規定する施設については、必要な対象利用者戸数の過半が市街化調整区域にあること。

(イ) 上記(1)-イに規定する施設及び(1)-ウに規定する施設については、申請地を中心として概ね半径500メートルの円において、対象利用者数が相当数あるとともに、必要な対象利用者戸数の過半が市街化調整区域にあること。

イ 申請地の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

ウ 申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合は、この限りでない。

(3) 申請建築物について

ア 申請建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

イ 公共公益施設に住宅を併設する場合、次の各号のいずれにも該当すれば用途上不可分な建築物とみなし、法第34条第1号で処理できるものとする。

(ア) 管理人住宅が、公共公益施設の面積以下であり、かつ、その住宅の面積が150平方メートル

以下であること。

(イ) 公共公益施設が、管理人住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

(4) 申請者等について

公共公益施設の運営は、申請者が行うこと。また、公共公益施設の開業等に際して、法令等による資格免許等を必要とする場合は、申請者が資格免許等を取得しているか、取得する見込みのあること。

(5) 申請添付資料について

審査に当たっては、次に示す図書の提出を求め、主たるサービス対象利用者数を主眼とし、適正な規模、位置であることを判定することとする。

ア 申請建築物が、当該地において生活関連施設として必要であることの説明書

イ 事業計画を説明する書類

ウ 周辺建築物用途別現況図(申請地が既存集落又はその周辺にあることを確認できること。併せて、市街化区域界を明示すること。) …………… S : 1/2, 500又は1/1, 000

エ 配置図 …………… S : 1/100~1/200

オ 各階平面図 …………… S : 1/50~1/100

カ 公共公益施設の業務内容を説明する書類

キ 申請者が公共公益施設の運営を行う旨の誓約書

ク 法令等による資格免許等を必要とする場合は、申請者が資格免許等を取得していること又は取得する見込みのあることを証明する書類

ケ 公共公益施設について、その設置及び運営が国の定める基準に適合するものであることを証明する書類

(平成20年4月1日から施行)

(平成28年8月31日一部改正)

2 法第34条第1号（公共施設以外）に係る審査基準

(1) 該当業種について

本号に該当する業種等とは、一般的に次のア～ウに掲げるものである。

（下記「業種一覧表」を参照し、本号に該当するかどうか、実態に即し判断すること。）

ア 「日常生活に必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務」とは、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理業が該当する。

イ 「その他これらに類する」とは、理容業、美容業、はり・あん摩業が該当する。

ウ 「当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域で通常存在すると認められる建築物」についても本号に該当する。例えば、ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、地区集会所がある。

(2) 申請地について

ア 申請地は、原則として既存集落又はその周辺にあること。ただし、市街化区域に隣接している場合は、申請地を中心として概ね半径500メートルの円において、対象顧客数が相当数あるとともに、必要な対象顧客数の過半が市街化調整区域にあることを要する。

なお、この場合区域内に学校、病院、工場等がある場合は申請店舗等を利用する度合いが高いと認められるものについては、その度合いに応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

イ 申請地の規模については、次によるものとする。

(ア) 申請敷地面積は、原則として500平方メートルまでとする。ただし、既存集落の規模、営業形態、業種等を勘案して、これによることが不相当であると認められる場合は、この限りでない。

(イ) 上記(1)～ウに規定する施設の規模要件は、個別に審査するものとする。

ウ 申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合は、この限りでない。

(3) 申請建築物について

ア 申請建築物の規模については、次によるものとする。

(ア) 申請建築物の延床面積は、原則として500平方メートルまでとする。この場合、延床面積は店舗部分及び倉庫等の面積を含めて取り扱うものである。

(イ) 上記(1)～ウに規定する施設の規模要件は、この限りでない。

イ 店舗等に住宅を併設する場合、次の各号のいずれにも該当すれば用途上不可分な建築物とみなし法第34条第1号で処理できるものとする。

(ア) 管理人住宅が、店舗等の面積以下であり、かつ、その住宅の面積が150平方メートル以下であること。

(イ) 店舗等が管理人住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

(4) 申請者等について

店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際して、法令等による資格免許等を必

要とする場合は、申請者が資格免許等を取得しているか、取得する見込みのあること。

(5) その他

スーパーマーケット、自動車修理工場等で規模が過大となるものは、個別協議の対象とする。

(6) 申請添付資料について

審査に当たっては、次に示す図書の提出を求め、主たるサービス対象顧客数を主眼とし、適正な規模、位置であることを判定することとする。

ア 申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明書

イ 周辺建築物用途別現況図（主たるサービス区域を確認するため半径500メートルの区域及び市街化区域界を明示すること。）…………… S：1/2, 500又は1/1, 000

ウ 配置図…………… S：1/100～1/200

エ 各階平面図…………… S：1/50～1/100

オ 販売、加工、修理等の業務内容

(平成20年4月1日から施行)

(平成29年4月1日一部改正)

対象業種一覧用表(この表は参考であり、実態に即し判断すること。)

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明	具体的例示	法第34条第1号対象業種		
I 卸売・小売業・飲食店	54 各種商品小売業	541 百貨店	5411 百貨店		百貨店、デパートメントストア、総合スーパー	×		
		549 その他の各種商品小売業	5499 その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品の販売、常時50人未満の従業員使用	よるず屋	×		
	55 織物・衣服・身の回り品小売業	551 呉服、服地小売業	5511 呉服、服地小売業			呉服店、反物小売、服地、小ぎれ、裏地らしや小売業 *下着類、靴下、足袋類：5592	○	
			5512 寝具小売業			ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳	△	
		552 男子服小売業	5521 男子服小売業		主として店持ちの布地を用いて仕立て小売りをするもの	テーラーショップ * 個人持ちの布地による仕立て：7441	○	
			5522 男子服小売業		製造小売りでないもの	既製服小売業、学生服小売業	○	
		553 婦人・子供服小売業	5531 婦人・子供服小売業		既成、注文を問わない	婦人服小売、婦人服仕立、洋裁店	○	
		554 靴・履物小売業	5541 靴小売業		各種靴類	靴、ゴム靴、地下足袋 *中古靴：5989 修理：7892	○	
			5542 履物小売業			げた屋、草履屋、スリッパ、サンダル	○	
			559 その他の織物・衣類・身の回り品小売業	5591 かばん・袋物小売業			かばん、ハンドバック、袋物、トランク	○
				5592 洋品雑貨・小間物小売業			洋品店、装身具、ワイシャツ、下着類、タオル	○
				5599 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業			洋傘、和傘、ステッキ	○
	56 飲食料品小売業	561 各種食品小売業	5611 各種食品小売業			各種食糧品店、食糧雑貨店	○	
			562 酒小売業	5621 酒小売業		酒	○	
		563 食肉小売業	5631 食肉小売業			肉屋、獣肉、塩蔵肉、魚肉ハム・ソーセージ	○	
			5632 卵・鳥肉小売業			卵・鳥肉	○	
		564 鮮魚小売業	5641 鮮魚小売業			魚屋、貝類、かき、川魚、冷凍魚	○	
		565 乾物小売業	5651 乾物小売業		水産物、農産物の乾物	乾物屋、干物、干瓢、高野豆腐	○	
		566 野菜・果実小売業	5661 野菜小売業			八百屋、野菜小売	○	
			5662 果物小売業			果物店、果実小売	○	
		567 菓子・パン小売業	5671 菓子小売業	5671 菓子小売業		製造小売	洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、ケーキ、饅頭	△
				5672 菓子小売業		製造小売りでないもの	洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、ケーキ、饅頭	○
				5673 パン小売業		製造小売		△
				5674 パン小売業		製造小売りでないもの		○
		568 米穀類小売業	5681 米穀類小売業			米麦小売業、雑穀小売業	○	
		569 その他飲食料品小売業	5691 牛乳小売業				牛乳小売、牛乳スタンド	○
	5692 料理品小売業					惣菜屋、折詰、揚物、弁当仕出し、サンドイッチ小売	○	
	5693 茶小売業				各種茶及び類似品	茶、こんぶ茶、コーヒー、ココア、麦茶	○	
	5694 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業			製造小売		豆腐、こんにゃく、納豆、佃煮、漬物、ちくわ、おでん材料	△	
	5695 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業			製造小売りでないもの			○	
		5695 他に分類されない飲食料品小売業				氷、清涼飲料、インスタントラーメン、調味料	○	

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明	具体的例示	法第34条第1号対象業種	
I 卸売・小売業・飲食店	57 自動車・自転車小売業	571 自動車小売業	5711 自動車(新車)小売業		自動車(新車) * 自動車整備: 7711 二輪自動車: 5714	×	
			5712 中古自動車小売業		中古自動車	×	
			5713 自動車部分品・付属品小売業		自動車部分品・付属品、自動車タイヤ小売	×	
			5714 二輪自動車小売業		二輪自動車、スクーター、二輪自動車部分品・付属品	△	
		572 自転車小売業	5721 自転車小売業		自転車店、リヤカー、自転車部分品、付属品 * 貸自転車: 7951 修理: 7899	○	
	58 家具・じゅう器・家庭用機械器具小売業	581 家具・建具・畳小売業	5811 家具小売業	5811 家具小売業	製造小売	家具、洋家具、いす、机、テーブル、寝台、額縁、本棚、茶道具 * 事務用家具製造品は除く。	×
				5812 家具小売業	製造小売りでないもの		○
			5813 建具小売業	5813 建具小売業	製造小売	建具小売 * 表具業は除く。	×
				5814 建具小売業	製造小売りでないもの		○
			5815 畳小売業	5815 畳小売業	製造小売	畳、ござ、花むしろ * 畳裏返し: 7899	×
				5816 畳小売業	製造小売りでないもの		○
			5817 宗教用具小売業	5817 宗教用具小売業	製造小売	仏具、寝具 * 墓石小売: 5999 宗教用具製造: 1721	×
		5818 宗教用具小売業		製造小売りでないもの		○	
		582 金物・荒物小売業	5821 金物小売業	5821 金物小売業	主として家庭用その他各種の金物雑貨の小売	金物店、刃物、くぎ、ほうろう鉄器、錠前、魔法瓶	○
				5822 荒物小売業	ほうき、ざる、わら細工、ろうそく	荒物屋、日用雑貨、ほうき、ざる、木箸	○
		583 陶磁器、ガラス器小売業	5831 陶磁器、ガラス器小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、ガラス器	○	
		584 家庭用機械器具小売業	5841 家庭用電気機械器具小売業	5841 家庭用電気機械器具小売業		ラジオ店、電気器具小売、洗濯機、ストーブ、テレビ、パソコン	○
				5842 家庭用機械器具小売業		ガス器具、家庭用ミシン及び部品、石油ストーブ	○
	589 その他のじゅう器小売業	5899 その他のじゅう器小売業		漆器、絨毯、花器	○		
	59 その他の小売業	591 医薬品・化粧品小売業	5911 医薬品小売業	5911 医薬品小売業		薬局、ファーマシー、ドラッグストア、生薬、薬種小売、調剤薬局	○
				5912 化粧品小売業		香水、香油、石鹸、歯磨き、白髪染 * 化粧品道具: 5592	○
		592 農耕用品小売業	5921 農機具小売業	5921 農機具小売業		農機具、すき、くわ、鳥獣害防除器具、畜産用機器、耕うん機、ハンドトラクター	○
				5922 苗・種子小売業		種苗、苗木、種子	○
				5923 肥料・飼料小売業		化学肥料、有機質肥料、配合肥料、混合肥料、ペットフード	○
		593 燃料小売業	5931 ガソリンスタンド	5931 ガソリンスタンド		給油所、ガソリンスタンド	○
				5932 燃料小売業		薪炭、練炭、プロパンガス、灯油	○
		594 書籍・文房具小売業	5941 書籍・雑誌小売業	5941 書籍・雑誌小売業		書店、楽譜小売、古本屋 * 貸本屋: 7999	○
				5942 新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	○
			5943 紙・文房具小売業		洋紙、板紙、帳簿類、鉛筆、ペン、製図用具	○	
		595 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	5951 スポーツ用品小売業	5951 スポーツ用品小売業		運動具、スポーツ用品、つり具	○
				5952 がん具・娯楽用品小売業		おもちゃ屋、人形、模型、教育がん具、テレビゲーム、ゲーム用ソフト	○
			5953 楽器小売業		和洋楽器、ピアノ、三味線、レコード、コンパクトディスク	○	

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明	具体的例示	法第34条第1号対象業種	
I 卸売・小売業・飲食店	59 その他の小売業	596 写真機・写真材料小売業	5961 写真機・写真材料小売業	主として写真機写真材料を販売し、付随したD・P・E業務もあり	写真機小売、材料小売 * D・P・E：7433	○	
		597 時計・眼鏡・光学機械小売業	5971 時計・眼鏡・光学機械小売業	時計・眼鏡販売に付随して修理研磨もあり	時計屋・眼鏡屋 * 時計修理：7891 眼鏡修理：7899 光学機械修理：7811	○	
		598 中古品小売業 (他に分類されないもの)	5981 骨董品小売業			骨董品小売	×
			5989 その他の中古品小売業			古道具、中古家具、古建具、古楽器、中古衣服 * くずや：5149 中古自動車：5712 古本屋：5941	○
		599 他に分類されない小売業	5991 たばこ・喫煙具専門小売業		もつばら、たばこ・喫煙具を小売するもの。他の商品の小売を兼ねる場合は他商品で分類		○
			5992 花・植木小売業			花屋、切花小売業 * 造花小売：5999 苗木小売：5922	○
			5993 建具材料小売業			木材、セメント、ブロック * 金物小売(くぎ等)：5821	△
			5994 貴金属製品小売業			宝石、金属品、銀製品、装身具	○
			5999 他に分類されない小売業			美術品、観賞魚、碑石、墓石小売 DIY用品	○
	60 一般飲食店	601 食堂・レストラン	6011 食堂(別掲は除く。)		主食の飲食店	食堂、大衆食堂、お好み食堂、めし屋	○
			6012 日本料理店		特定の日本料理を飲食させる	てんぷら、うなぎ、精進料理、釜飯、とんかつ、牛丼店	△
			6013 西洋料理			グリル、レストラン、フランス料理	×
			6014 中華料理・その他の東洋料理			中華料理、上海料理、ギョーザ、北京料理、焼肉店、カレー、中華そば店	○
		602 そば・うどん店	6021 そば・うどん店			そば屋、うどん店	○
		603 すし店	6031 すし店			すし店	○
		604 喫茶店	6041 喫茶店			喫茶店、フルーツパーラー	○
		609 その他の一般飲食店	6099 その他の一般飲食店			お好み焼屋、今川焼屋、大福屋、ドライブイン(飲食店であって、主たる飲食料品が不明なもの)	○
	61 その他の飲食店	611 料亭	6011 料亭			料亭、割烹店、待合	×
		612 バー、キャバレー、ナイトクラブ	6121 バー、キャバレー、ナイトクラブ			カフェ、キャバレー、サロン、スナックバー	×
		613 酒場・ビアホール	6131 酒場・ビアホール			大衆酒場、やきとり屋、おでん屋、飲み屋、酒蔵	×
	L サービス業	72 洗濯・理容・浴場業	721 洗濯業	7211 普通洗濯業	衣服などを原型のまま洗濯する事業	クリーニング業、ランドリー * コインランドリー：7299	○
7212 洗濯物取次業				洗濯物を受取り及び引渡しを行う事業	洗濯物取次所、クリーニング取次所	○	
7213 リネンサプライ業				繊維製品を洗濯、使用させるために貸与	リネンサプライ、貸シタオル	×	
722 洗張、染物業		7221 洗張業	衣服などを分解し、洗張、湯のし、しみ抜き	洗張業、湯のし、しみ抜き	×		
		7222 染物業	個人の注文で衣類、織物などの染色	染物屋、京染、染直し	○		
723 理容業		7231 理容業			理髪店、床屋	○	
724 美容業		7241 美容業			美容院、髪結、ビューティドック	○	
725 公衆浴場業		7251 公衆浴場業			銭湯	○	
726 特殊浴場業		7261 特殊浴場業			サウナ、温泉浴場	×	
729 その他の洗濯・理容・浴場業		7299 その他の洗濯・理容・浴場業			コインシャワー、寝具消毒、乾燥、コインランドリー	○	

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明	具体的例示	法第34条第1号対象業種
L サービス業	74 その他の生活関連サービス業	743 写真業	7431 一般写真業	肖像写真、フィルム現像、複写	写真撮影、写真館	○
			7432 商業写真業		商業写真、宣伝写真、出版写真	×
			7433 写真現像、焼付業	フィルム現像等、取次店	写真現像、焼付業、D・P・E 取次業	△
		744 衣服裁縫修理業	7411 衣服裁縫修理業		衣服裁縫修理業（材料個人持ち） * 洋服、洋裁店（材料店持ち）：5521、5531	○
		745 物品預り業	7451 物品預り業		手荷物預り業、コインロッカー * 倉庫に物品保管する業：4411	○
		746 火葬・墓地管理業	7461 火葬業		火葬場	×
			7462 墓地管理業		霊園管理事務所、納骨堂、霊園分譲業	×
		747 冠婚葬祭業	7471 葬儀業		葬儀屋、斎場	×
			7472 結婚式場業		結婚式場	×
			7473 冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×
		749 他に分類されないその他の生活関連サービス	7491 食品賃加工業		小麦粉賃加工、菓子賃加工	○
			7492 古綿打直し業		綿打直し仲介業、古綿打直し * 製綿業：1494	○
			7493 結婚相談業、結婚式場紹介業		結婚相談所、結婚式場紹介	×
	7499 他に分類されない個人サービス			赤帽、易断所、観光案内、ドッグホテル、犬猫霊園管理事務所	×	
	77 自動車整備業	771 自動車整備業	7711 自動車一般整備業	自動車の整備修理と販売とを行う事業所は、「機械器具卸売業」又は「自動車小売業」に分類される。	自動車修理業、自動車整備業	○
			7712 自動車車体整備業		自動車車体整備業、自動車板金塗装業	×
			7713 自動車電装品整備業		自動車蓄電池修理業、自動車蓄電池充電業	×
			7714 自動車タイヤ整備業		自動車タイヤ修理業	×
			7715 自動車・自動車エンジン再生業		自動車エンジン再生業	×
			7719 その他の自動車整備業		自動車ブレーキ修理業、自動車車軸・車輪修理業、自動車洗車業、自動車清掃業	×
	78 機械家具等修理業（別掲を除く。）	781 機械修理業	7811 一般機械修理業		機械修理業、内燃機関修理業、マシン修理業	×
			7812 電気機械器具修理業		ラジオ修理業、テレビ修理業	○
			7813 建設機械・鉱山機械修理業		建設用トラクター修理業、鉱山機械修理業	×
		782 家具修理業	7821 家具修理業		家具修理、いす修理	×
		783 かじ業	7831 かじ業		かじ業、てい鉄修理、農機具修理	○
		784 表具業	7841 表具業		表具、ふすま張	△
		789 他に分類されない修理業	7891 時計修理業			○
7892 履物修理業				革靴修理業、げた修理業	○	
7899 他に分類されないその他の修理業			金物修理業、楽器修理業	くら、馬具修理、ノコギリ目立て、金物修理業、楽器修理業、自転車修理業	○	

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明	具体的例示	法第34条第1号対象業種
L サービス業	85 協同組合 (他に分類されない)	851 農林水産業等協 同組合	8511 農業協同組合		農協(各種事業を行うもの) * 農業共済組合:6931	○
			8512 漁業協同組合		漁協(各種事業を行うもの)	○
			8513 水産加工業協同組 合		水産加工業協同組合(各種事業を 行うもの)	○
			8514 森林組合		森林組合(各種事業を行うもの)	○
	852 事業協同組合	8321 事業協同組合		織物協同組合(各種事業を行うも の)	○	
	95 その他のサ ービス業	951 集会場	9511 集会場		県民会館、文化会館、公会堂、勤 労会館 * 公民館:9181	○
		952 と畜場	9521 と畜業		と殺業、と畜請負場、と畜場	×
959 他に分類されな いサービス業		9591 他に分類されない サービス業		中央卸売場、動物検疫所、植物検 疫所	×	

- (注) 1 ○印業務は、法第34条第1号に該当する可能性が高い。
△印業務は、法第34条第1号に該当する場合がある。(個別に検討)
×印業務は、原則として法第34条第1号に該当しない。
- 2 公民館は、法第29条第1項第3号又は法第34条第14号に該当する場合がある。

3 法第34条第2号に係る審査基準

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

市街化調整区域内に存する鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物とは、次のものとする。

鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類D-鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土瓦製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物

なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業及び石油精製等は該当しない。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物

ア 利用対象となる観光資源は、市街化調整区域内に存するもので、名勝、史跡、温泉等の多数の人が集中する等、観光価値を有するものとして、あらかじめ市長が指定したものと

する。

なお、文化財、自然的景観等保全保存すべき資源等にあつては、開発によってその価値を滅失又は減少させるおそれがある場合には、有効な利用とはならない。

イ 申請建築物は、次のいずれにも該当するものであること。なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンター等）自体の建築物は該当しない。

(ア) 市街化調整区域内でなければ、観光資源の有効な利用ができないもの。

(イ) 当該観光資源の有効な利用上及び地域の土地利用計画に適切な位置にあること。

(ロ) 当該観光資源の鑑賞のための展望台、その他利用上必要な施設（宿泊、休憩、その他これらに類する施設を含む。）又は観光価値を維持するために必要な施設であり、適切な規模、構造であること。

(ハ) 周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

(ニ) 規模、構造、設備、内容等に照らし、用途の変更が容易なものでないこと。

(ホ) 市長が当該観光資源の有効な活用に資すると認めたものであること。

ウ 申請内容が自然公園法等のその他の関連法令に適合するものであること。

(3) その他の資源

市街化調整区域内に存するその他の資源には水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設は、本号に該当するものとする。

なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当する。

(平成20年4月1日から施行)

(平成29年4月1日一部改正)

(令和4年4月1日一部改正)

市街化調整区域の観光地

観光地の名称*	所在地	備考
千光寺山	東土堂町、西土堂町 栗原東一丁目及び栗原東二丁目	景勝地
高見山、瀬戸内しまなみ海道等	向島町（立花及び岩子島を含む。）、向東町	景勝地

* 観光地は、年間観光客数10万人以上のものに限る。

4 法第34条第4号に係る審査基準

- (1) 法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとは、政令第20条第1号から第4号の施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90平方メートルを超える建築物とする。
- (2) 農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類 A－農業、林業、B－漁業の範囲とする。
- (3) 農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物又は第一種特定工作物とは、当該市街化調整区域における生産物等を対象とする次のような業種の用に供するものとする。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀、製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用）等

（平成20年4月1日から施行）

5 法第34条第7号に係る審査基準

(1) 密接な関連について

本号でいう密接な関連を有するものとは、人的及び資本的な関連ではなく、生産活動において関連性を有する次のものとする。

既存の工場等に自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存し、あるいは自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する場合等、具体的な事業活動に着目し、生産、組立及び出荷等の各工程に関して既存の工場と不可分一体である関係にある場合

(2) 事業活動の効率化について

事業活動の効率化とは、既存の事業の質的改善、事業の量的拡大等の効率化をいうものとする。

(3) 「密接な関連」について、将来にわたって担保等が得られること。

(平成20年4月1日から施行)

6 法第34条第9号に係る審査基準

(1) 休憩所について

ア 休憩所の定義について

休憩所とは、道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者を対象とした休憩及び食事等のための施設である。

この休憩所施設には、前記の目的の範囲内で設けられる食堂、喫茶室、飲食物売場及び物産品売場を有する施設又は独立した食堂、喫茶店が該当するが、宿泊施設を併用する施設、モーテル及び個室喫茶室等（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の規制対象となる施設）は除かれるものである。

イ 対象道路について

サービスの対象となる道路は、高速自動車道・国道・県道であって、その車道幅員が6.5メートル以上、2車線を有するものであること。ただし、市道においても1日当たりおおむね2,500台以上の交通量を有する場合で、国道・県道と同等の機能（車道幅員が6.5メートル以上、2車線を有するもの又はこれまで対象道路として認めたことのある道路）を有していると認められるときに限り、対象道路とすることができる。

ウ 規模等について

(ア) 申請地の敷地面積は、沿道サービス施設として適切な規模であること。

(イ) 申請地は、原則として直接道路に接面し、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できる土地であること。

(ウ) 施設計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。

(エ) 駐車スペースは、収容人員2人につき1台の割合で算出した駐車台数分の広さが確保されていること。なお、収容人員の算定が困難な場合は、敷地の過半が駐車スペースとして確保されていること。

(オ) 附属する管理用住宅等の規模は、必要最小限のものであることを要し、当該施設と同程度以下、かつ、延床面積が150平方メートル以下のものであること。

(カ) 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

(2) 給油所等について

ア 給油所等の定義について

給油所等とは、道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車を対象とした施設である。この施設には、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドが該当する。

イ 対象道路について

サービスの対象となる道路は、高速自動車道・国道・県道であって、その車道幅員が6.5メートル以上、2車線を有するものであること。ただし、市道においても1日当たりおおむね2,500台以上の交通量を有する場合で、国道・県道と同等の機能（車道幅員が6.5メートル以上、2車線を有するもの又はこれまで対象道路として認めたことのある道路）を有していると認められるときに限り、対象道路とすることができる。

ウ 規模等について

- (ア) 申請地は、原則として直接道路に接面し、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できる土地であること。
- (イ) 施設計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
- (ウ) 附属する事務所、洗車場及び簡易な自動車整備のための作業場の規模は、必要最小限の規模であること。
- (エ) 附属する管理用住宅等の規模は、必要最小限のものであることを要し、沿道サービス施設と同程度以下、かつ、延床面積が150平方メートル以下のものであること。
- (オ) 揮発油等の品質の確保等に関する法律(昭和51年法律第88号)の規定に基づく、経済産業大臣の登録を受けられるものであること。また、他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可を受けられるものであること。
- (カ) 消防法の改正により、ガソリンスタンドに併設することが可能になった店舗等の立地・規模等については、個別協議の対象とする。

(平成20年4月1日から施行)

7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準

開発又は建築予定地が法第34条第11号の規定による都市計画法に基づく開発行為等の許可に関する条例（平成19年尾道市条例第53号。以下「条例」という。）で定める区域内（以下「区域内」という。）であっても、尾道市総合計画等上位計画によって計画的に市街化を図るべき地域として位置付けられている場合は、地区計画、区画整理事業等により整備するものとする。

区域内で開発予定地の土地の面積が5ヘクタール以上ある場合（上記の場合を除く。）は、地区計画等により整備するものとする。

(1) 条例第2条で規定する政令第29条の9第7号に掲げる土地の区域については、次に掲げる土地の区域とする。

ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する「農用地区域」

イ 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6項第1号ロ又は同法第5条第2項第1号ロに規定する「農地の区域」

ウ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する「特別地域」

エ 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項に規定する「保安林」、同法第29条に規定する「保安林予定森林」又は同法第41条第1項に規定する「保安施設地区」

オ 広島県立自然公園条例（昭和34年広島県条例第41号）第11条に規定する「特別地域」

カ 広島県自然環境保全条例（昭和47年広島県条例第63号）第22条第1項に規定する「緑地環境保全地域」

キ その他市長が必要と認める土地の区域

(2) 条例第2条で規定する市長が定める区域は、次に掲げる土地の区域とする。

ア 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域

(ア) 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、その指定が解除されることが決定されている区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる土地の区域

(イ) (ア)と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

イ 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域

(ア) 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

(イ) 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策（砂防堰堤）が実施された土地の区域

(ウ) (ア)又は(イ)と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

ウ 政令第29条の9第6号に掲げる区域（洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合の想定浸水深3.0m以上となる区域とする。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域

(ア) 洪水等が発生した場合に水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項に基

づき市町地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

(イ) 開発許可等（開発許可又は法43条第1項の許可をいう。）に際し法第41条第1項の制限又は法第79条の条件として安全上及び避難上の対策（高床化、敷地の地盤面のかさ上げ等）を実施することで床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける建築物の敷地となる土地の区域

(ウ) (ア)又は(イ)と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

(3) 法文で規定されている隣近接の考え方について

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域とは、市街化区域との境界から1キロメートル以内の区域とする。

(4) 条例第2条第1項第1号（一般区域）について

ア 市街化区域との境界から条例で定める距離までの区域のとり方

(ア) 2, 500分の1の地形図により計測すること。

(イ) 敷地の一部が市街化区域との境界から条例で定める距離を超える場合は、距離内にある敷地の部分に限り、区域内と認める。ただし、距離内にある敷地と同一筆で残地が僅かな場合にあっては、残地を含め区域内として認める。なお、残地のみで建物が建設できないこと。

イ 7ヘクタールの範囲内において条例で定める集積の程度を満たす区域（以下「7ヘクタールの範囲内」という。）

7ヘクタールの範囲内とは、次の各号のいずれかに該当する形状とし、これらの範囲内に建築物50以上と開発予定地の全部が含まれること。

(ア) 半径149.3メートルの円形（面積7ヘクタールの範囲内の場合）

(イ) 正方形又は短辺100メートル以上の長方形で面積が7ヘクタールの範囲内

(ウ) 複数の短辺100メートル以上の正方形若しくは長方形を、その一辺の全部又は一部（100メートル以上）が接する状態で組合せた形（凹型、凸型、L字型、十字型等を含む。）のもので面積が7ヘクタールの範囲内

ウ 敷地相互間の隣接間隔

(ア) 水平距離で最も近接した部分が条例で定める距離以内であること。

(イ) 50以上連たんしているいずれかの敷地と開発予定地の最も近接した部分との水平距離が条例で定める距離以内であること。（2, 500分の1の地形図上で検証する。）

エ 建築物が50以上連たんしていることの判定

(ア) 建物数の確認方法は2, 500分の1の地形図及び住宅地図によって行うこと。必要に応じて現地調査を行う。

(イ) 建物の全部又は一部が市街化区域との境界から条例で定める距離内にある場合に限り建物数に数えることができる。

(ウ) 建築物は、敷地単位で数えるものとし、附属建築物及び仮設建築物を除くものとする。

ただし、共同住宅等のように一団の土地内に複数棟ある場合は、その棟数を建物数として数えることができる。

(エ) 道路、河川、がけ等（以下「道路等」という。）によって分断されている場合の取扱いについては、それぞれの建物敷地相互間の隣接間隔が道路等を挟んで最も近接した部分の水平距離において条例で定める距離以内であり、通行可能な橋、通路、階段等によって結ばれ往来可能な場合は、連たんしているものとして取り扱うことができる。

オ 道路又は農道等

(7) 「…道路又は農道等に接する区域」とは、現在4メートル以上の道路又は農道等（建築・開発予定地の前面から市街化区域の境界までの区間において4メートル以上の幅員を有すること。以下同じ。）に接しているか、又は開発行為の工事に併せて道路を拡幅若しくは新設し4メートル以上の道路又は農道等に接することとなる区域を含む。なお、「接する」とは直接車両が出入り可能な状態をいう。ただし、条例第3条第1号及び第2号に該当する用途で建築する敷地については、直接の出入りだけとし車両の出入りは問わないものとする（以下接道要件に係る規定に同じ。）。ただし、道路の拡幅・新設は開発行為に関する工事が完了するまでに完了するものとし、開発予定地前面の道路が4メートル未満の場合で、道路拡幅若しくは新設する場合にあっては、開発区域は開発予定地に前面道路部分を含めた区域として開発許可を得ること。

(イ) 農道等に接する場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号の規定による許可の見込みがあること。

(ウ) 道路と敷地の間に里道・河川等がある場合は、原則として里道・河川等の部分に開発道路を築造することにより道路に接する計画とすること。ただし、里道・河川等管理者、担当課において協議した上で、建築基準法第43条第2項により同条第1項に規定する接道規定を適用しない場合は、道路と接するものと見なすことができる。

(エ) 敷地が1,000平方メートル以上で共同住宅の建築を目的とする場合は、6メートル以上の道路（開発予定地前面から市街化区域の境界までの区間において6メートル以上の幅員を有すること。）に敷地が6メートル以上接する（敷地延長も可）こと。なお、開発行為を伴う場合にあっては、都市計画法開発許可関係法令（以下「開発関係法令」という。）及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員基準にも適合すること。

(5) 条例第2条第1項第2号ア（にじみ出し区域）及び条例第2条第1項第2号イ（沿道区域）について（(3)で規定する条例第2条第1項第1号（一般区域）の審査基準に適合した上で、以下の項目を適用すること。）

ア 建築物の用途

環境の保全上支障がないと認められる用途同士の合築は認める。その場合、それぞれが支障がないと認められる用途の範囲内であること。

イ 道路予定地

開発区域内に前面道路拡幅計画（予定）部分がかかる場合は、道路拡幅計画（予定）地内に建物を配置しないなど道路拡幅の事業に支障がない計画とすること。

ウ 12メートル以上で条例で定める幅員の道路

全ての区間（市街化区域との境界から1キロメートル以内で条例で定める距離までの区間）について条例で定める幅員が必要。一部区間でも条例で定める幅員を欠く場合にあっては対象道路とはならない。

エ にじみ出し区域における建築・開発許可に係る前面道路及び接道要件

敷地が1,000平方メートル以上で共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、6メートル以上の道路（建築予定地前面から市街化区域の境界までの区間において6メートル以上の幅員を有すること。）に敷地が6メートル以上接する（敷地延長も可）こと。なお、開発行為を伴う場合にあつては開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員基準にも適合すること。

オ 沿道区域における建築・開発許可に係る前面道路及び接道要件

敷地が1,000平方メートル以上で共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合においては、次のいずれかに該当すること。

- (ア) 敷地は、条例第2条第1項第2号イにより定める道路（以下「幹線道路」という。）に接する（敷地延長も可）こと（敷地面積が1,000平方メートル以上の共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、接する幅を6メートル以上とすること。）。
- (イ) 幹線道路から分岐する接続道路を設ける場合にあつては、接続道路は、開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員の道路とし、当該敷地が接続道路に接すること（敷地面積が1,000平方メートル以上の共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、接続道路は、開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅でかつ、6メートル以上の幅員とし、当該敷地が接続道路に6メートル以上接すること。）。

(6) その他

ア 条例によって開発又は建築を許可する建築物の建蔽率は60%、容積率は200%、建物の高さは10メートル以下とする。尾道市建築基準法施行細則（平成20年規則第29号）第22条各号のいずれかに該当するいわゆる角地等の敷地にあつては、建築基準法第53条第3項第2号により建蔽率の緩和を行う。

イ 条例によって開発又は建築を許可する敷地の規模は、宅地分割を伴う場合にあつては、分割後に1区画当たりの面積を165平方メートル以上確保するものであること。

(7) 申請添付資料について

法第34条第11号の規定による開発許可又は政令第36条第1項第3号ロの規定による建築許可申請をする場合には、次に掲げる資料を申請書に添付すること。

ア 2,500分の1の地形図に、市街化区域との境界（青色）から1キロメートル以内で条例で定める距離までの線（青色）を入れたもの及び連たん50以上の建築物を着色（黄色）し建物番号を記入すること。

申請地を着色（赤色）すること。

申請地に接する4メートル以上の道路（開発・建築予定地から市街化区域との境界までの区間）を着色（茶色）するとともに、市街化区域との境界、折れ曲がり地点の前後その他適当な地点における道路幅員を記入する。

7ヘクタール以内で条例で定める範囲内の連たん区域形状を線（赤色）で囲む。

建築物が50以上連たんする敷地相互間の隣接間隔のうち、それぞれ最も近接した部分を結ぶ線分と距離（40メートルを超える場合に限る。）を記入する（審査時にはその線分の長さを計測する。）。

イ にじみ出し区域 アに加え、市街化区域との境界から100メートル以内で条例で定め

る距離までの線（緑色）を入れる。
ウ 沿道区域 アに加え、幹線道路の道路幅員を記入し道路を着色（茶色）し、道路境界から50メートル以内で条例で定める距離までの線（橙色）を入れる。

（平成20年4月1日から施行）
（平成28年8月31日一部改正）
（平成30年4月1日一部改正）
（令和4年4月1日一部改正）

8 法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハに係る審査基準

- (1) 法第34条第12号を適用する場合は、条例第4条第1号から第5号まで及び都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則（平成19年尾道市規則第92号。以下「規則」という。）第3条第1号から第12号まで並びに条例第5条第1号から第5号まで及び規則第4条第1号から第12号までに該当し、それぞれに対応する尾道市広島県開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）各号に合致しているものに限り適用する。
- (2) 条例第4条及び第5条の政令第29条の9第7号に掲げる土地の区域は、「7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準」(1)に掲げる土地の区域とする。
- (3) 提案基準のうち区域等を指定する場合に限り、政令第29条の9各号に掲げる区域を除くこととする。ただし、「7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準」(2)に掲げる土地の区域については除かなくて良い。
(該当提案基準)
- ・提案基準14号 大規模既存集落に係る開発又は建築に関する基準
 - ・提案基準17号 特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準
- (4) 提案基準のうち区域等を指定しない基準は、政令第29条の9第7号に掲げる土地の区域を除き適用する。また政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる土地の区域においては、「7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準」(2)イ(ア)及び(イ)又はウ(ア)に該当する場合を除き、想定される災害に応じて、次に掲げる安全上及び避難上の対策を実施する場合に限り適用する。
- ア 「7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準」(2)ウ(イ)に規定する安全上及び避難上の対策を実施することで床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける場合
- イ 「7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準」(2)に掲げる土地の区域と同等以上の安全性が確保されると認められる対策を行う場合
- ウ 有効な避難計画（安全避難先の事前確保、避難指示時における速やかな避難、防災ラジオ等の配備などによる的確な情報収集などの具体的な計画）が申請者から示される場合

（平成20年4月1日から施行）

（平成29年4月1日一部改正）

（令和4年4月1日一部改正）

9 法第34条第13号に係る審査基準

- (1) 本号に該当するものは、次の各要件のすべてに該当しなければならない。
- ア 自己の居住若しくは自己の業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物の建設を目的とするもの
 - イ 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際に土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利を有していた者で、土地登記簿若しくは公正証書等により権利の所得が証明できるもの
なお、農地法第5条の規定による許可が必要な場合は、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。
 - ウ 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6か月以内に届出がなされているもの
 - エ 開発行為が、当該土地が当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に完了するもの
- (2) 本号で届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとする。

(平成20年4月1日から施行)

10 法第37条第1号で規定する工事完了公告前の建築等の承認の審査基準

法第37条第1号における、その他市長が支障ないと認めるものは、防災上の観点から支障がなく、開発行為の完了が確実であると認められるもので、次に掲げるものとする。

ア 官公庁、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設するもの

イ 建築物の建築工事又は第二種特定工作物の建設を造成工事と切り離して行うことが施工上著しく不相当と認められるもの

(平成20年4月1日から施行)

1.1 法第42条第1項で規定する予定建築物以外の建築等の許可の審査基準

当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるもので、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、許可できるものとする。

(1) 市街化調整区域内

- ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合
- エ アからウに掲げるものの他、特にやむを得ないと認められる合理的な理由がある場合

(2) (1) 以外の区域

- ア 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内については、建築物等の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合
- イ アに掲げるものの他、特にやむを得ないと認められる合理的な理由がある場合

(平成20年4月1日から施行)

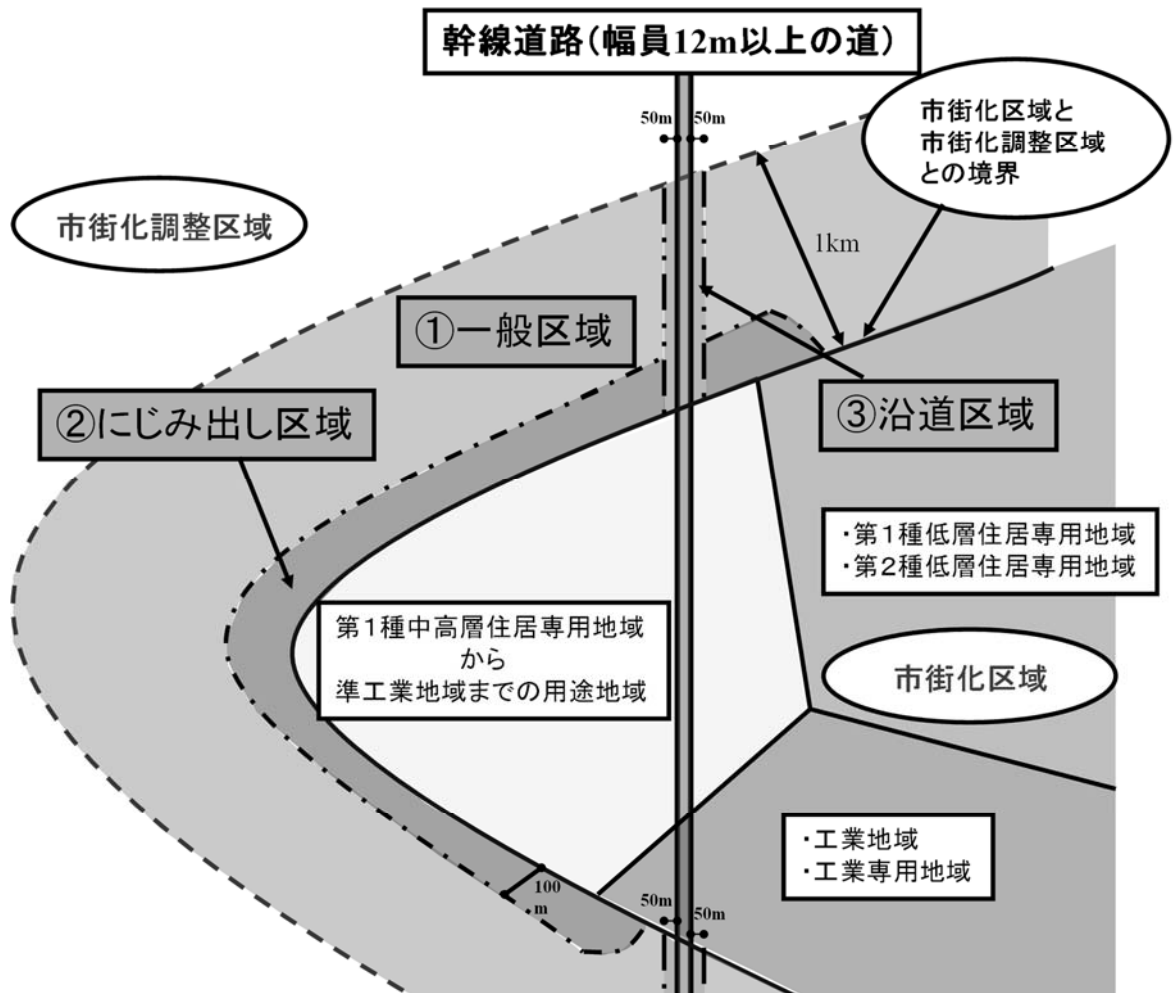
(平成28年8月31日一部改正)

1.2 法第45条で規定する地位承継の承認の審査基準

- (1) 次に該当する開発行為以外にあっては、当初許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用がある者について承認できるものとする。
 - ア 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - イ 住宅以外の建築物若しくは特定工作物で、自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う1ヘクタール未満の開発行為
- (2) 当初許可が申請者としての適格性を要件としていたものについては、その要件を欠く者に対しては、原則として地位の承継を認めない。

(平成20年4月1日から施行)

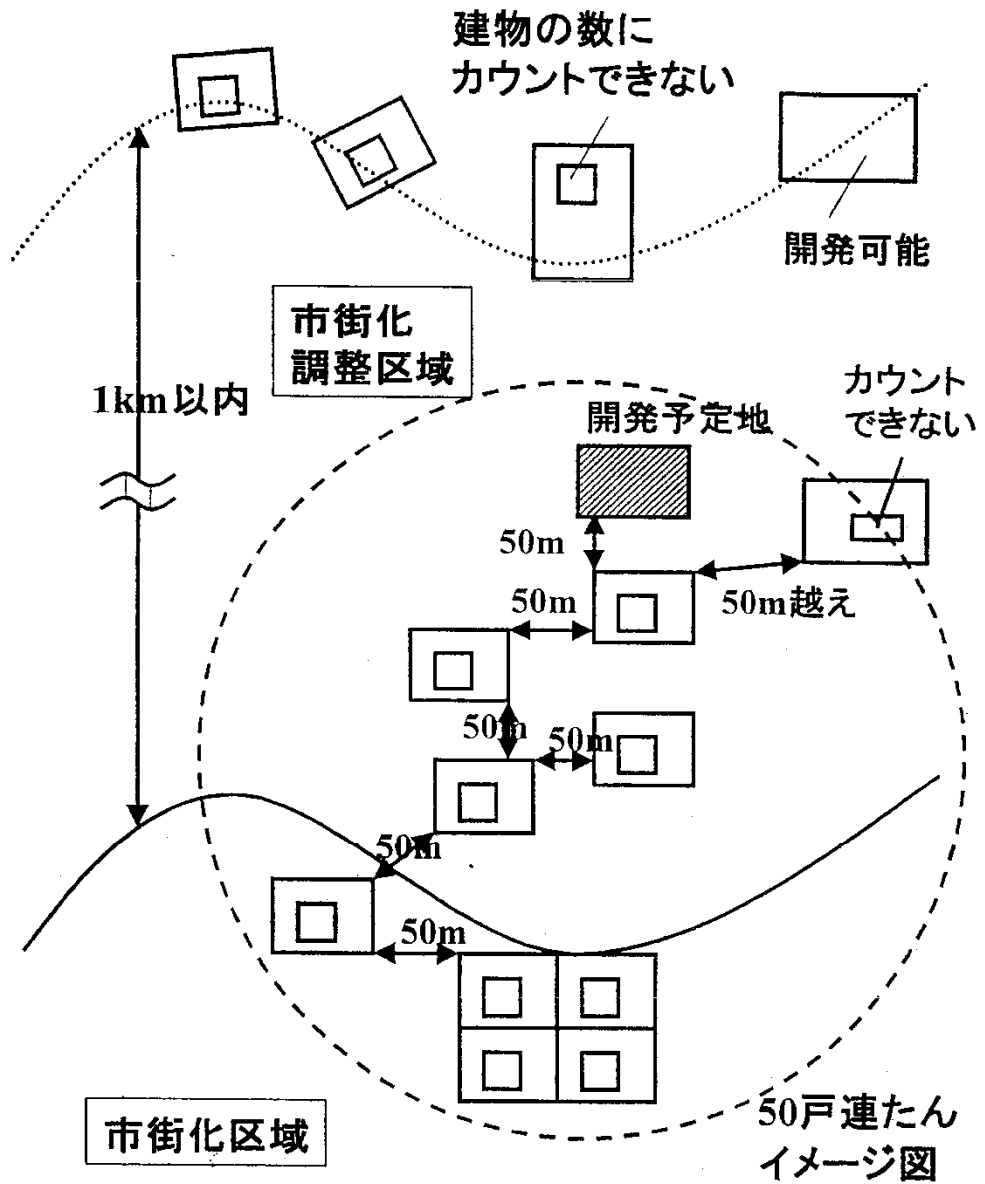
都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（模 式 図）



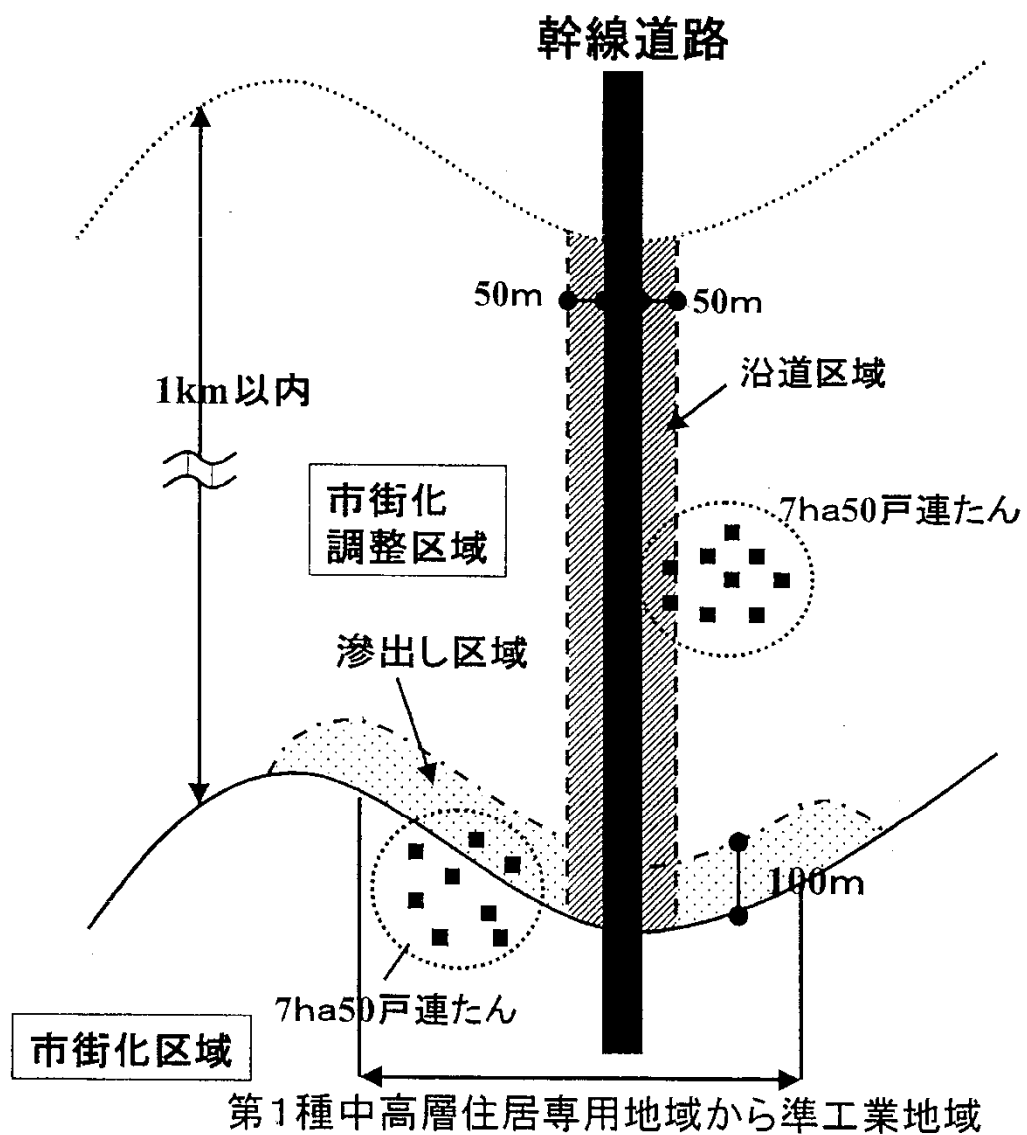
凡例(開発・建築許可対象となる範囲と用途)

条例で指定する区域		許可対象用途
一般区域	ア 市街化区域から1km以内 イ 建築物の連たんについて敷地相互間の距離50m以内で建築物の数が50以上ある区域(7ha以内) ウ 4m以上の道路に接する土地	住宅、併用住宅、共同住宅、認定こども園、幼稚園、保育所
にじみ出し区域	ア 一般区域に該当 イ 隣接する市街化区域の用途地域が、第一種中高層住居専用地域等(法第9条第3項から第10項)で用途地域の境界から100m以内	一般区域で認める用途に加え店舗・飲食店(延べ面積500㎡以下)
沿道区域	ア 一般区域に該当 イ 原則12m以上の道路に接し、道路の境界から50m以内	

50戸連たんイメージ図



滲出し区域・沿道区域



連たん区域の取り方(参考図)

